

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

| | | | |
|-------------------|--------------|------------|-------------|
| Amt | Aktenzeichen | Datum | Vorlage Nr. |
| Bauverwaltungsamt | | 31.01.2024 | 2024/022 |

| | | | |
|----------------------------|------------|------------|------------------|
| VORLAGE zur Sitzung | | | |
| Gemeinderat | 19.02.2024 | öffentlich | Beschlussfassung |

| Behandlung des Beratungsgegenstands | | Datum |
|-------------------------------------|--|------------|
| | Gemeinderat (Vergabe Bebauungsplan, Nr. 2021/171) | 05.07.2021 |
| | Gemeinderat (BP-Aufstellungsbeschluss, Nr. 2022/159) | 12.12.2022 |
| | Gemeinderat (Information) | 15.05.2023 |
| | Gemeinderat (Vergabebeschluss, Nr. 2023/097) | 19.06.2023 |

Bebauungsplan Häldele

- **Vergabe Zusatzleistungen für die Durchführung der Bauleitplanung im Regelverfahren**
- **Vorstellung eines städtebaulichen Entwurfs durch das Büro Sieber Consult GmbH**
- **Vorstellung Ersteinschätzung Energiekonzept durch die Stadtwerke am See GmbH & Co. KG**

Sachverhalt

Allgemein:

Im Zuge der Entwicklung des neuen Baugebietes „Häldele“ erfolgte durch den Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee in der Sitzung am 19. Juni 2023 die Vergabe der Planungsleistungen an die Stadtwerke am See GmbH & Co. KG (SWSee) in Form einer Erschließungsträgerschaft.

Bei einer Erschließungsträgerschaft werden sämtliche Leistungen vom Erschließungsträger ausgeschrieben, koordiniert und mit den Baufirmen abgerechnet. Die Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat sämtliche Leistungen durch Kostenersatz an den Erschließungsträger zu bezahlen und erhält die Erschließungsanlagen nach Fertigstellung übertragen.

Die SWSee arbeitet hier mit dem Büro Sieber Consult GmbH aus Lindau zusammen und hatte ergänzend zu Ihrem Angebot für die Erschließungsträgerschaft ein Angebot für die Bauleitplanung abgegeben. Die Bauleitplanung wurde hierbei über den Erschließungsträger, die SWSee, vergeben. Dadurch sollen Synergieeffekte, welche eine schnelle Bearbeitung des Bebauungsplanes, ohne größeren Reibungsverlust ermöglicht werden.

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung am 19. Juni 2023 die Erschließungsträgerschaft und die Honorarleistungen für das Bebauungsplanverfahren an die Stadtwerke am See GmbH & Co. KG zu vergeben. Die Vergabe der Honorarleistungen für das Bebauungsplanverfahren erfolgte für das 13b-Verfahren zum Angebotspreis von 41.405.46 €.

In der Sitzung am 19. Februar 2024 wird sich sowohl die SWSee aus Friedrichshafen als auch das Büro Sieber Consult GmbH aus Lindau kurz vorstellen.

Bebauungsplanverfahren:

Bei der Vergabe der Planungsleistungen für die Bauleitplanung ging man von einem Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aus. Hierauf beruht auch das damalige Angebot der SWSee. Das Bundesverwaltungsgericht hat in den Gründen der Entscheidung vom 18. Juli 2023 die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) angenommen. Der Befund der Unionsrechtswidrigkeit in den Entscheidungsgründen hat präjudizierende Wirkung, die sich auf weitere Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB auswirkt. Die Verwaltung hatte den Gemeinderat damals darüber unterrichtet.

Der Bundestag hat mit der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes am 17. November 2023 auch Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Unter anderem wird ein neuer § 215a BauGB eingeführt - eine sogenannte Reparaturvorschrift -, mit der Rechtsklarheit bezüglich des § 13b BauGB geschaffen werden soll.

Der neue § 215 BauGB, der zum 01.01.2024 in Kraft getreten ist, regelt, dass die Gemeinden eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung umsetzen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung gemacht werden.

Nach Rücksprache mit dem beauftragten Planungsbüro Sieber Consult GmbH und dem Landratsamt Bodenseekreis bestehen massive Bedenken, ob diese neue gesetzliche Regelung standhält. Es ist heute bereits damit zu rechnen, dass auch diese neue Vorschrift beklagt werden wird.

Aufgrund des derzeitigen Verfahrensstandes empfiehlt die Verwaltung daher, das Verfahren auf das Regelverfahren umzustellen. Hierfür ist zwar eine Umweltprüfung (ausformulierter Bericht aller Schutzgüter) und eine Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung erforderlich, aus Sicht der Verwaltung könnte jedoch so ein verlässliches Verfahren ohne rechtliche Unklarheit vorangetrieben werden. Durch den Wechsel verlängert sich die Verfahrensdauer lediglich um ca. einen Monat. Die Mehrkosten für die Zusatzleistungen für die Durchführung der Bauleitplanung im Regelverfahren belaufen sich auf Brutto 8.072,96 € (inkl. 6 % Nebenkosten und 19 % MwSt.).

In den vergangenen Wochen hat das Büro Sieber Consult GmbH, in Abstimmung mit der Verwaltung, einen ersten städtebaulichen Entwurf ausgearbeitet.

Das Gebiet soll durch ein zukunftsfähiges durchmischtes Quartier für Wohnen überplant werden, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Zudem soll im Rahmen der späteren Erschließung ein nachhaltiges Energiekonzept verfolgt werden.

Frau Marschall vom Büro Sieber Consult GmbH wird in der Sitzung den ersten städtebaulichen Entwurf vorstellen.

Erschließungsträgerschaft / Energiekonzept:

Die SWSee hat ebenfalls mit den ersten Überlegungen und Planungen für ein Energiekonzept begonnen und eine Ersteinschätzung ausgearbeitet. Die Ergebnisse werden von Herrn Wöhler von der SWSee vorgestellt. Im Mittelpunkt wird auch ein Überblick über die verschiedenen Möglichkeiten der zukunftsweisenden Wärmeversorgungen stehen.

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt die Zusatzleistungen zum Angebotspreis von 8.072,96 € an die Stadtwerke am See GmbH & Co. KG zu vergeben.
2. Der Gemeinderat nimmt den städtebaulichen Entwurf und die Ersteinschätzung zum Energiekonzept zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Planung.

| | | |
|--------------------------|--|-------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
|--------------------------|--|-------------------------------|

| | | | |
|---|--------------------------------|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt | Aufwand 8.072,96 € | Ertrag € | einmalig 2024 ff. <input checked="" type="checkbox"/> wiederkehrend <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt | Kosten der Gesamtmaßnahme € | Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) € | im Haushalt zu finanzieren € |

Mittelbereitstellung im Haushaltsplan

| | |
|--|----------------|
| Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.): | 4271000-511000 |
|--|----------------|

| | |
|--|--------------|
| Bereits verbrauchte Mittel in Vorjahren | € |
| Übertrag Ermächtigungsrest aus dem Vorjahr | € |
| Planansatz im laufenden Jahr: | 130.000,00 € |
| Summe | € |

| | | |
|----------------------------------|--------------------|---|
| Noch bereitzustellen: | € | |
| Deckungsvorschlag lfd. Jahr | Kontierung: | |
| | Verfügbare Mittel: | € |
| Haushaltsplan in den Folgejahren | 20.. | € |